



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1144164649-2

| RESUMEN EJECUTIVO | | | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|--|-----------|--|------------------|--|
| CLIENTE | JONATHAN EDUARDO MORA NOVOA | | | FECHA VISITA | 22/08/2025 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1144164649 | | | FECHA INFORME | 30/08/2025 |
| DIRECCIÓN | CL 23 # 9 - 51 APARTAMENTO 311 TORRE 1 PISO 3 PARQUEADERO RESIDENTE 80, PISO 1 | | | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | Estrato 4 | | EDAD (AÑOS) | 1 años |
| BARRIO | SANTA MARIA | | | REMODELADO | |
| CIUDAD | Cartago | | | OCCUPANTE | |
| DEPARTAMENTO | Valle del Cauca | | | TIPO DE INMUEBLE | |
| PROPOSITO | Hipotecario | | | USO ACTUAL | |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | | | |
| VALUADOR | LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ | | | | |
| IDENTIFICACIÓN | 24547694 | | | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|--|-------------|-------|-----------------|
| PROPIETARIO | SOCIEDAD GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S. | | | |
| NUM. ESCRITURA | 3801 | #NOTARIA | 2 | FECHA |
| ESCRITURA | EscrituraPH | | DEPTO | Valle del Cauca |
| CIUDAD | Cartago | | | |
| ESCRITURA | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | PROTOCOLIZADA ESCRITURA 3801 del 11-12-2024 NOTARIA 2 DE CARTAGO | | | |
| NOMBRE DEL CO-NUNTO/EDIFICIO | MIRADOR DE SANTA FE | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | 0 | VRxM2 |
| COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD | 0.3964% | | | |

| M. INMOB. | N° |
|------------|-------------|
| 375-111306 | AP 311 TR 1 |
| MATRICULA | NRO. GARAJE |
| 375-111561 | 80 |

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: vía al Batallón.

Distribución del inmueble: sala-comedor, cocina, zona de ropas, 3 alcobas y 2 baños.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos, sin embargo, actualmente no se encuentran instalados.

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 3 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropia | 1 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 1 |
| Garajes | 1 | Exclusivo | NO | Sencillo | SI |
| Cubierto | NO | Privado | SI | Doble | NO |
| Descubierto | SI | Comunal | NO | Servidumb. | |

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|----------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Sencillo | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | Si | Bicicletero | No | Acensores | Si |
| Piscinas | Si | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | Si | Gimnasio | No | BombaEyectora | Si |
| Porteria | Si | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | Si | Shut | Si | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | Si |

VALOR COMERCIAL \$ COP 237,081,144

VALOR ASEGURABLE \$ COP 237,081,144

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. El inmueble no cuenta con contadores instalados, para subsanar la novedad se requiere adjuntar carta de la constructora. El garaje no cuenta con demarcación física, se requiere que cuenta con la demarcación en material duradero. Debe aportar carta de desenglobe catastral, o carta de compromiso de la constructora de realizar el proceso.

NOMBRES Y FIRMAS



LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ

Perito Actuante

C.C: 24547694

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-08-29 17:24:00


Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

| | |
|----------------------------|----------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 210 |
| Garajes | Si tiene No. 1 |
| Tipo de Garaje | Privado |

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 023 DEL 27 DE 2013.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 68.41 | AREA | M2 | 60.16 |
| AREA PRIVADA | M2 | 60.16 | AVALUO | PESOS | S/I |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORIZADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-------------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 60.16 | AREA PRIVADA VALORIZADA | M2 | 60.16 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 23 # 9 - 51 APARTAMENTO 311 TORRE 1 PISO 3 | PARQUEADERO RESIDENTE 80, PISO 1 | SANTA MARIA | Cartago | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3801, fecha: 11/12/2024, Notaría: 2 y ciudad: Cartago.

SECTOR

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |
| | |
| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
| Comercial | Bueno |
| Escolar | Bueno |
| Asistencial | Bueno |
| Estacionamientos | Bueno |
| Areas verdes | Bueno |
| Zonas recreativas | Bueno |

| | |
|--------------------|--------------------|
| Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Andenes | Bueno |
| Sardineles | Bueno |
| Vias Pavimentadas | Bueno |
| Transporte Público | Bueno |
| | |
| Sector | Predio |
| Acueducto | SI |
| Alcantarillado | SI |
| Energía Eléctrica | SI |
| Gas Natural | NO |

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Estado de construcción | Nueva |
| Tipo | No VIS |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Optimo |
| Nº de Pisos | 5 |
| Nº de Sótanos | 0 |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 99 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Ladrillo |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | SI |
| Ubicación | Apartamento Interior |

| | |
|-------------------------|---|
| Ajuste sismo resistente | SI |
| Cubierta | Losa de concreto |
| Fachada | ladrillo a la vista |
| Ancho Fachada | 3-6 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción | 2024 |

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | AP 311 TR 1 | 60.16 | M2 | \$3,575,152.00 | 90.72% | \$215,081,144.32 |
| Area Privada | GJ 80 | 12.50 | M2 | \$1,760,000.00 | 9.28% | \$22,000,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$237,081,144 |

Valor en letras

Doscientos treinta y siete millones ochenta y un mil ciento cuarenta y cuatro Pesos Colombianos

| | |
|-------------------------|----------------------|
| TOTAL COMERCIAL | \$237,081,144 |
| OFERTA Y DEMANDA | |

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias.

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES**Entorno:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita**Propiedad horizontal:** Escritura: 3801, Fecha escritura: 11/12/2024, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Cartago, Administración: 0, Total unidades: 210, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina sencilla con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, en general en buen estado.**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s)**:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|----------------------------------|----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|--------------|
| 1 | Unidad Residencial Club SANTA FE | 3 | \$265,000,000 | 1 | \$265,000,000 | 1 | \$22,000,000 | 0 | \$0 | \$3,556,271.04 | 3148248733 |
| 2 | Unidad Residencial Club SANTA FE | 3 | \$255,000,000 | 1 | \$255,000,000 | 1 | \$22,000,000 | 0 | \$0 | \$3,758,064.52 | 3106529614 |
| 3 | senderos del prado | 3 | \$270,000,000 | 1 | \$270,000,000 | 1 | \$22,000,000 | 0 | \$0 | \$3,397,260.27 | 314 617-3084 |
| 4 | MIRADOR DE SANTA FE CARTAGO | | \$285,000,000 | 0.95 | \$270,750,000 | 1 | \$22,000,000 | 0 | \$0 | \$4,134,807.18 | 3008038480 |
| 5 | Pereira | 5 | \$275,000,000 | 0.95 | \$261,250,000 | 1 | \$22,000,000 | | \$ | \$4,055,084.75 | 316 7420848 |
| Del inmueble | | 3 | | . | . | 1 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 1 | 77.72 | 68.33 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,556,271.04 |
| 2 | 1 | 67 | 62 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,758,064.52 |
| 3 | 1 | 78 | 73 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,397,260.27 |
| 4 | 1 | 68.41 | 60.16 | 0.85 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.85 | \$3,514,586.10 |
| 5 | | 61 | 59 | 0.90 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.9 | \$3,649,576.28 |
| 1 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | PROMEDIO | \$3,575,151.64 | |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$136,625.54 | |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | 3.82% | |

| | | | | |
|---------------------|-------------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,711,777.18 | TOTAL | \$223,300,515.12 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$3,438,526.10 | TOTAL | \$206,861,730.45 |
| VALOR TOTAL | \$215,081,144.32 | | | |

Observaciones:

LA OFERTA 4.5 ES EL MISMO CONJUNTO, remodelada con mejores acabados, por ello se da su homologación.

Enlaces:

1.- <https://www.facebook.com/marketplace/profile/738187817/?ref=permalink&mibextid=rXMicH>2.- <https://www.angelaranjoiinmobiliaria.com/propiedades/apartamento-en-santa-fe-4/>3.- https://casas.trovit.com.co/detail/01941754-8656-7884-a6ad-b0bfea748caa?pvrid=8838df8-2b37-4444-a6f3-5592fc1c7c34&page=1&sec=1&pos=5&search_terms=apartamento+cartago&origin=2&type=direct4.- <https://www.angelaranjoiinmobiliaria.com/propiedades/apartamento-para-estrenar/>5.- <https://www.fincaiz.com.co/apartamento-en-venta-en-cartago/191928301>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 23 # 9 - 51 APARTAMENTO 311 TORRE 1 PISO 3 |
PARQUEADERO RESIDENTE 80, PISO 1 | SANTA MARIA |
Cartago | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

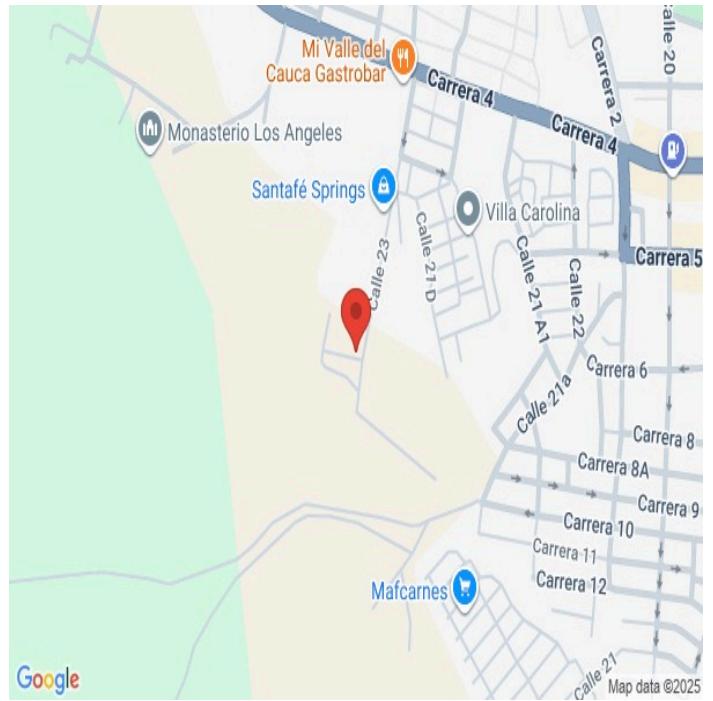
Latitud: 4.7479350

Longitud:-75.9286333

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 44' 52.566''

Longitud:75° 55' 43.0788''

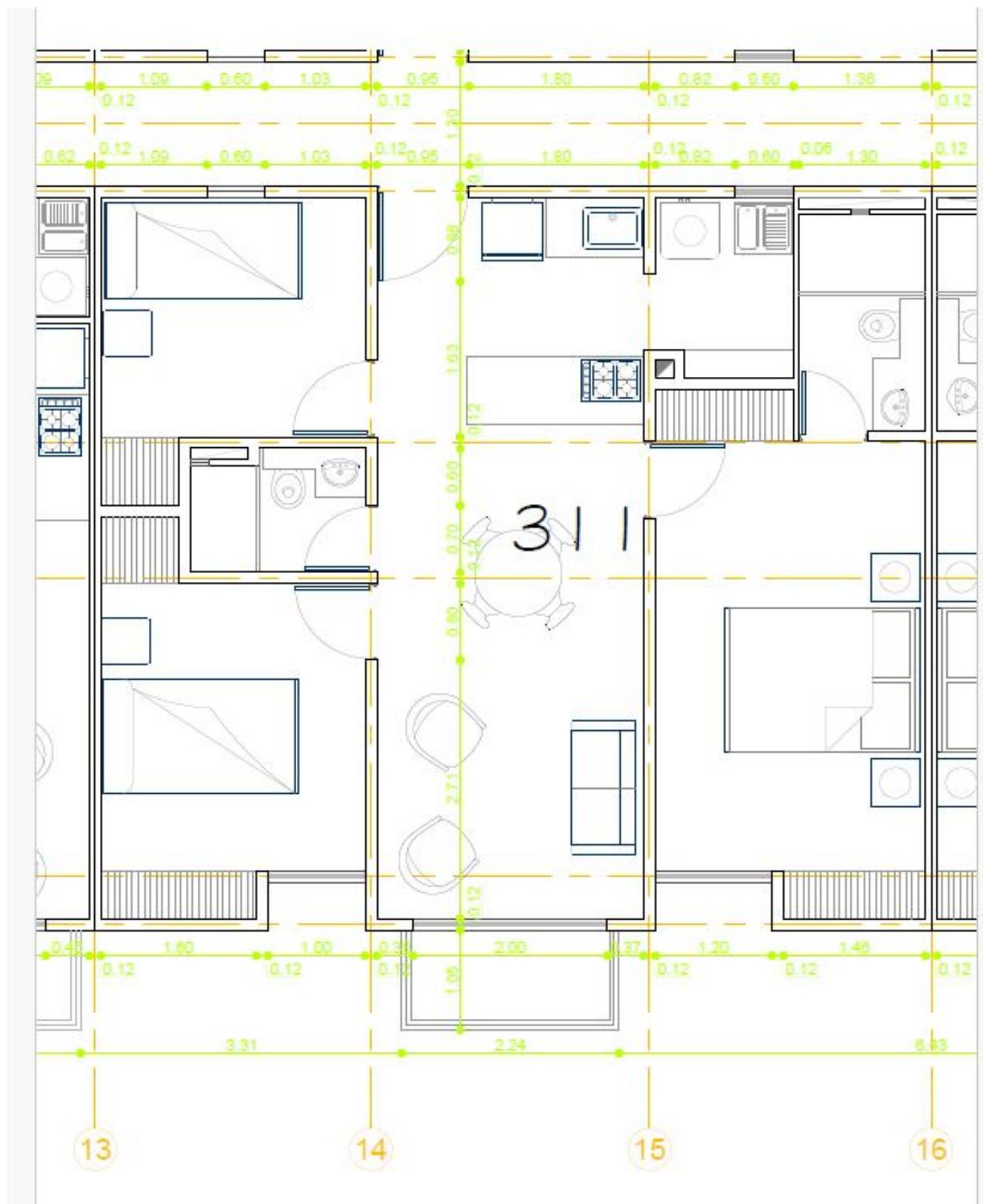


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



OTROS ANEXOS

NOMENCLATURA

| | | |
|---|--|---|
| MUNICIPIO DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA | | PAGINA [1] |
| MUNICIPIO DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA Nit: 891.900.493.2 | | PAGINA [1] CODIGO: MEDE.300.18.F.06 |
| CERTIFICADO | | VERSION 3 |
| NOMENCLATURA N° 0637 – 2022 | | |
| EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO ECONOMICO. | | |
| CERTIFICA: | | |
| PROPIETARIO: GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES SAS | | |
| NOMENCLATURA ACTUAL: LOTE 7 | | |
| REGISTRO PREDIAL: 761470103000004100091000000000 | | |
| Nº MATRICULA: 375-99145 | | |
| NOMENCLATURA VALIDA: CALLE 23 N° 9-51 MIRADOR SANTAFE | | |
| <p>NOTA: Este certificado no legaliza la situación jurídica de las construcciones que se encuentren ubicadas en zonas de espacio público, que violen propiedad privada o violen normas legales.</p> <p>La presente se expide por solicitud del interesado, sin borrones, ni tachones, ni enmendaduras y para cualquier trámite debe verificar la información ante esta entidad. Para constancia se firma en Cartago, Departamento del Valle del Cauca, a los (5) días del mes de diciembre de dos mil veintidós (2022).</p> <p style="text-align: right;">  JAIIME AURELIO ESCOBAR JURADO Secretario de Planeación Medio Ambiente y Desarrollo Económico Oficina Municipal Funcionaria POT </p> | | |
| <p>www.cartago.gov.co Secretaría de Planeación, Medio Ambiente y Desarrollo Económico planeacion@cartago.gov.co Carrera 4, Edificio A7 Villas Parque Bolívar</p> <p style="text-align: right;">  ESCONTIGO CARTAGO <small>VICENTE AGUARIBÍ MELENDEZ</small> </p> | | |

FOTOS: General



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS: General

Baño Social 1



Garaje



Zonas Verdes



Ascensor-CJ



21/08/2025 11:30:44 a.m.
4°44'53,184"N 75°55'42,504"W ±4,40m



21/08/2025 11:30:24 a.m.
4°44'52,566"N 75°55'43,08"W ±1,40m
21C-27 Carrera 4c
Cartago
Valle del Cauca



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO RESIDENTE 80, PISO 1 CON coeficiente de propiedad 0.0824% cuyos linderos fueron establecidos el 2024/12/11, NOTARIA SEGUNDA CARTAGO. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 12 CENTIMETROS CUADRADOS: 50

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CON CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.0824%%

Areas o Documentos

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 311 TORRE 1 PISO 3 CON coeficiente de propiedad 0.3964% cuyos linderos fueron establecidos el 2024/12/11, NOTARIA SEGUNDA CARTAGO. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 60 CENTIMETROS CUADRADOS: 16

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONST. CUADRADOS41

COEFICIENTE : 0.3964%%

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1144164649-2



PIN de Validación: b39cfaad



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547694, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-24547694.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
28 Mar 2018

Régimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b39cfaad

<https://www.raa.org.co>

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b79c7aae



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico y paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen Régimen Académico

Categoría 10 Semejantes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: b39cfaad



<https://www.raa.org.co>



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y/o onerosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-3883, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 # 21 - 21 URBANIZACIÓN STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Tecnólogo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindío

Administrador Financiero - Universidad del Quindío

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 24547694.



PIN de Validación: **bc9clsd**



El(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto-regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
 Alexandra Suarez
 Representante Legal

PIN DE VALIDACIÓN

b39c0aad



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508044237118810846

Nro Matrícula: 375-111561

Página 1 TURNO: 2025-375-1-27482

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 11:15:01 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 375 - CARTAGO DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: CARTAGO VEREDA: CARTAGO

FECHA APERTURA: 03-02-2025 RADICACIÓN: 2025-375-6-308 CON: ESCRITURA DE: 11-12-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO RESIDENTE 80, PISO 1 CON coeficiente de propiedad 0.0824% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 3801, 2024/12/11, NOTARIA SEGUNDA CARTAGO. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 12 CENTIMETROS CUADRADOS: 50

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.0824%

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD GRUPO SANTAFÉ CONSTRUCCIONES S.A.S. ADQUIRIÓ POR RESTITUCIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL, QUE LE HACE LA CONSTRUCTORA CONCRETO S.A. Y FIDUCIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE-CARTAGO - FIDUBOGOTA, POR ESCRITURA #4677 DE 19-12-2022 NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 17-01-2023, AL FOLIO CON MATRICULA 375-99145.- LA FIDUCIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE-CARTAGO - FIDUBOGOTA, EFECTÚA DIVISIÓN MATERIAL POR ESCRITURA #1672 DE 07-07-2021 NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 22-07-2021--

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE CARTAGO-FIDUBOGOTA, EFECTUO DIVISION DE LOTE, POR ESC.1883 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020,DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 25 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O, AL FOLIO CON MATRICULA 375-97314.--FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO -LOTE CARTAGO FIDUBOGOTA S.A., EFECTUO DIVISION MATERIAL POR ESC.4054 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019, DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, AL FOLIO CON MATRICULA 375-95917.--FIDUCIARIA BOGOTA S.A. ADQUIERE POR CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO QUE LE HACE LA FIDUCIARIA DAVIVIENDA, POR ESC.#4448 DE 13-09-2018 NOTARIA DE 73 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 05-10-2018, AL FOLIO 375-84274.-- LA FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO P.A. CENTRO COMERCIAL. HUBO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, QUE LE HACE LA FIDUCIARIA CAFETERA S.A. FIDUCAFE S.A. POR ESCRITURA #00152 DE 30-01-2014 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA, REGISTRADA EL 06-03-2014.-LA FIDUCIARIA CAFETERA S.A. FIDUCAFE S.A. EFECTUA ENGLOBE POR ESCRITURA #1848 DE 10-07-2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26-07-2012, AL FOLIO 375-84274--- FIDUCIARIA CAFETERA S.A. FIDUCAFE S.A. EFECTUA CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL (PATRIMONIO AUTONOMO) QUE LE HACE SANIN ANGEL Y COMPA/IA LTDA. POR DE LA ESCRITURA NUMERO 1848 DEL 10 DE JULIO DE 2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26 DE JULIO DEL MISMO A/0, A LOS FOLIOS CON MATRICULAS NUMERO 375-53844 Y 375-84272.- SANIN ANGEL Y COMPA/IA LTDA EFECTUA LOTEO POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 1848 DEL 10 DE JULIO DE 2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26 DE JULIO DEL MISMO A/O AL FOLIO CON MATRICULA NUMERO 375-84272.- DARIO, HECTOR, OSCAR TULIO, JAIRO Y OLGA MARIA SANIN ANGEL EFECTUAN DIVISION MATERIAL POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 1848 DEL 10 DE JULIO DE 2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26 DE JULIO DEL MISMO A/O AL FOLIO CON MATRICULA NUMERO 375-84272.- DARIO, HECTOR, OSCAR TULIO, JAIRO, MARIA MAGNOLIA Y OLGA MARIA SANIN ANGEL ADQUIRIERON POR COMPRA A SOCIEDAD SANIN ANGEL Y CIA LIMITADA POR ESCRITURA NUMERO 3205 DEL 22 DE DICIEMBRE DEL 2000 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGO, REGISTRADA EL 16 DE ENERO DEL 2001 AL FOLIO CON MATRICULA NUMERO 375-63218.-OLGA MARIA, JAIRO, OSCAR TULIO, HECTOR, DARIO SANIN ANGEL, ADQUIRIERON ASI: DARIO, JAIRO HECTOR, OSCAR TULIO SANIN ANGEL, ADQUIRIERON UNA PARTE, POR ADJUDICACION DE LA SUCESION DE MARIA MAGNOLIA SANIN ANGEL, POR ESC.#3068 DE 13 DE DIC. DEL/2.002 NOTARIA 2. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 27 DE DE LOS MISMOS, AL FOLIO #375-63218.--OLGA MARIA, MARIA MAGNOLIA, JAIRO, OSCAR TULIO, HECTOR, DARIO SANIN ANGEL. ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SOCIEDAD SANIN ANGEL Y CIA. LTDA. POR ESC.#2205 DE 22 DE DIC. DEL/2.000 MOTARIA 2. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 16 DE ENERO DEL/2.001.--LA SOCIEDAD SANIN ANGEL Y CIA. LTDA. EFECTUA DIVISION MATERIAL, POR ESC.#1338 DE 30 DE MAYO DEL/2.000 NOTARIA 2. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 2 DE JUNIO DEL MISMO A/O.--SANIN ANGEL Y CIA. LTDA. EFECTUA DESENGLOBE, POR ESC.#889 DE 12 DE ABRIL DEL/2.000 NOTARIA 2. DE CARTAGO,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508044237118810846

Nro Matrícula: 375-111561

Pagina 2 TURNO: 2025-375-1-27482

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 11:15:01 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

REGISTRADA EL 12 DE LOS MISMOS, AL FOLIO #375-62944.--SANIN ANGEL Y CIA. LTDA. EFECTUA DIVISION LOTES POR ESC. 2061 DE AGOSTO
26/96 NOTARIA 2. CARTAGO, REGISTRADA EL 4 DE SEPT. DE LOS MISMOS AL FOLIO 375-55526.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 23 # 9 - 51 CO RESIDENCIAL MIRADOR DE SANTA FE P.H . PARQUEADERO RESIDENTE 80, PISO 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE: PARQUEADERO

DESTINACION ECONOMICA:

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION_Nro_001_Fecha_24-01-2005_Página/1 de 2005_075 de 2005

Doc: ESCRITURA 3801, DEL 11.12.2024, NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGO. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio I-Titular de dominio incompleto)

A: SOCIEDAD GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S A S

NIT# 9011799169 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-01-2025 Radicación: 2025-375-6-313

Doc: ESCRITURA 081 DEL 21-01-2025 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA #3801 DE 11-12-2024 NOTARIA 2 DE CARTAGO, EN CUANTO AL CITAR CORRECTAMENTE LAS ÁREAS DE LOS APARTAMENTOS 312, 412 DE LA TORRE 1; 101, 212, 512 TORRE 2; 318, 518 TORRE 3; ÁREAS COMUNES EL ANDEN 12; Y EL CALCULO DE NUEVO DE LOS COEFICIENTES. (CON OTROS INMUEBLES).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SOCIEDAD GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9011799169 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508044237118810846

Nro Matrícula: 375-111561

Pagina 3 TURNO: 2025-375-1-27482

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 11:15:01 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos.

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-375-1-27482 FECHA: 04-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GILBERTO JARAMILLO ARANGO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508043402118810845

Nro Matrícula: 375-111306

Página 1 TURNO: 2025-375-1-27483

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 11:15:01 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 375 - CARTAGO DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: CARTAGO VEREDA: CARTAGO

FECHA APERTURA: 31-01-2025 RADICACIÓN: 2025-375-6-308 CON: ESCRITURA DE: 11-12-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 311 TORRE 1 PISO 3 CON coeficiente de propiedad 0.3964% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 3801, 2024/12/11, NOTARIA SEGUNDA CARTAGO. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 60 CENTIMETROS CUADRADOS: 16

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 68 CENTIMETROS: CUADRADOS41

COEFICIENTE : 0.3964%

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD GRUPO SANTAFÉ CONSTRUCCIONES S.A.S. ADQUIRIÓ POR RESTITUCIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL, QUE LE HACE LA CONSTRUCTORA CONCRETO S.A. Y FIDUCIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE-CARTAGO - FIDUBOGOTA, POR ESCRITURA #4677 DE 19-12-2022 NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 17-01-2023, AL FOLIO CON MATRICULA 375-99145.- LA FIDUCIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE-CARTAGO - FIDUBOGOTA, EFECTÚA DIVISIÓN MATERIAL POR ESCRITURA #1672 DE 07-07-2021 NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 22-07-2021--

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE CARTAGO-FIDUBOGOTA, EFECTUO DIVISION DE LOTE, POR ESC.1883 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020,DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 25 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O, AL FOLIO CON MATRICULA 375-97314.--FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO -LOTE CARTAGO FIDUBOGOTA S.A., EFECTUO DIVISION MATERIAL POR ESC.4054 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019, DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, AL FOLIO CON MATRICULA 375-95917.--FIDUCIARIA BOGOTA S.A. ADQUIERE POR CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO QUE LE HACE LA FIDUCIARIA DAVIVIENDA, POR ESC.#4448 DE 13-09-2018 NOTARIA DE 73 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 05-10-2018, AL FOLIO 375-84274.-- LA FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO P.A. CENTRO COMERCIAL. HUBO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, QUE LE HACE LA FIDUCIARIA CAFETERA S.A. FIDUCAFE S.A. POR ESCRITURA #00152 DE 30-01-2014 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA, REGISTRADA EL 06-03-2014.-LA FIDUCIARIA CAFETERA S.A. FIDUCAFE S.A. EFECTUA ENGLOBE POR ESCRITURA #1848 DE 10-07-2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26-07-2012, AL FOLIO 375-84274--- FIDUCIARIA CAFETERA S.A. FIDUCAFE S.A. EFECTUA CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL (PATRIMONIO AUTONOMO) QUE LE HACE SANIN ANGEL Y COMPA/IA LTDA. POR DE LA ESCRITURA NUMERO 1848 DEL 10 DE JULIO DE 2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26 DE JULIO DEL MISMO A/0, A LOS FOLIOS CON MATRICULAS NUMERO 375-53844 Y 375-84272.- SANIN ANGEL Y COMPA/IA LTDA EFECTUA LOTEO POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 1848 DEL 10 DE JULIO DE 2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26 DE JULIO DEL MISMO A/O AL FOLIO CON MATRICULA NUMERO 375-84272.- DARIO, HECTOR, OSCAR TULIO, JAIRO Y OLGA MARIA SANIN ANGEL EFECTUAN DIVISION MATERIAL POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 1848 DEL 10 DE JULIO DE 2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26 DE JULIO DEL MISMO A/O AL FOLIO CON MATRICULA NUMERO 375-84272.- DARIO, HECTOR, OSCAR TULIO, JAIRO, MARIA MAGNOLIA Y OLGA MARIA SANIN ANGEL ADQUIRIERON POR COMPRA A SOCIEDAD SANIN ANGEL Y CIA LIMITADA POR ESCRITURA NUMERO 3205 DEL 22 DE DICIEMBRE DEL 2000 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGO, REGISTRADA EL 16 DE ENERO DEL 2001 AL FOLIO CON MATRICULA NUMERO 375-63218.-OLGA MARIA, JAIRO, OSCAR TULIO, HECTOR, DARIO SANIN ANGEL, ADQUIRIERON ASI: DARIO, JAIRO HECTOR, OSCAR TULIO SANIN ANGEL, ADQUIRIERON UNA PARTE, POR ADJUDICACION DE LA SUCESION DE MARIA MAGNOLIA SANIN ANGEL, POR ESC.#3068 DE 13 DE DIC. DEL/2.002 NOTARIA 2. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 27 DE DE LOS MISMOS, AL FOLIO #375-63218.--OLGA MARIA, MARIA MAGNOLIA, JAIRO, OSCAR TULIO, HECTOR, DARIO SANIN ANGEL. ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SOCIEDAD SANIN ANGEL Y CIA. LTDA. POR ESC.#2205 DE 22 DE DIC. DEL/2.000 MOTARIA 2. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 16 DE ENERO DEL/2.001.--LA SOCIEDAD SANIN ANGEL Y CIA. LTDA. EFECTUA DIVISION MATERIAL, POR ESC.#1338 DE 30 DE MAYO DEL/2.000 NOTARIA 2. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 2 DE JUNIO DEL MISMO A/O.--SANIN ANGEL Y CIA. LTDA. EFECTUA DESENGLOBE, POR ESC.#889 DE 12 DE ABRIL DEL/2.000 NOTARIA 2. DE CARTAGO,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508043402118810845

Nro Matrícula: 375-111306

Pagina 2 TURNO: 2025-375-1-27483

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 11:15:01 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

REGISTRADA EL 12 DE LOS MISMOS, AL FOLIO #375-62944.--SANIN ANGEL Y CIA. LTDA. EFECTUA DIVISION LOTES POR ESC. 2061 DE AGOSTO
26/96 NOTARIA 2. CARTAGO, REGISTRADA EL 4 DE SEPT. DE LOS MISMOS AL FOLIO 375-55526.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 23 # 9 - 51 CO RESIDENCIAL MIRADOR DE SANTA FE P.H. APARTAMENTO 311 TORRE 1 PISO 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION_Nro_001_Fecha_24-01-2005_Página/1 de 2005_075 de 2005

DSC: ESCRITURA 3801 DEL 11.12.2024 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGO

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio I-Titular de dominio incompleto)

A: SOCIEDAD GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S

NIT# 9011799169 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-01-2025 Radicación: 2025-375-6-313

Doc: ESCRITURA 081 DEL 21-01-2025 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA #3801 DE 11-12-2024 NOTARIA 2 DE CARTAGO, EN CUANTO AL CITAR CORRECTAMENTE LAS ÁREAS DE LOS APARTAMENTOS 312, 412 DE LA TORRE 1; 101, 212, 512 TORRE 2; 318, 518 TORRE 3; ÁREAS COMUNES EL ANDEN 12; Y EL CALCULO DE NUEVO DE LOS COEFICIENTES. (CON OTROS INMUEBLES).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SOCIEDAD GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9011799169 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508043402118810845

Nro Matrícula: 375-111306

Página 3 TURNO: 2025-375-1-27483

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 11:15:01 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

=====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-375-1-27483 FECHA: 04-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GILBERTO JARAMILLO ARANGO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Listo

Finalizaste tu pago



Pago exitoso

\$472.000,00

13 ago, 2025--2:26:21 PM

Producto o servicio avalúo_Apto311_torre1_piso3

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

*8549

Código de confirmación

1698802232

(CUS)

IP 2800:484:9781:a900:44ad:a691:28ad:58e4

[Volver al comercio](#)

[Imprimir comprobante](#)



ARCHIVO: LRHIPO-1144164649

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRHIPO-1144164649 |
| | Hash documento: | c6984def09 |
| | Fecha creación: | 2025-08-29 16:48:45 |

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|--|--|
| Perito actuante: LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ Documento: 24547694 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 134977 | |
| <p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: lupiduqui@hotmail.com Celular: 3122700177 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.151.212.147 2025-08-29 17:24:00</p> | |

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

